



Dato 1. desember 2020  
Saksnr.: PLAN-20/03870-28  
Saksbehandler Elin Aabel Bergland  
Godkjent av Eirik Heddeland MartensVenke Moe

## Saksgang

## Møtedato

# 1571 Detaljregulering, Kvartal 71 - fastsettelse av planprogram

Forslag til vedtak

[By- og stedsutviklingsutvalget fastsetter planprogram for Kvartal 71, detaljregulering, datert 20.11.20.](#)

## Sammendrag

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp.

Planområdet ligger nordvest for Kvadraturen, mellom Posebyen og Baneheia. Hensikten med planarbeidet er å transformere eiendommene fra dagens bruk (kontorformål) til boligformål. Hovedmålene som angis for utviklingen er:

- Urbant område, nye arenaer for byliv
- Aktivisering av Tordenskjolds gate og bedre tilgjengelighet til Baneheia
- Boligutvikling med høy utnyttelse (ca 600 boliger)
- Bidra til mål om 15000 innbyggere i Kvadraturen

Det er utarbeidet et omfattende planprogram som blant annet beskriver

- bakgrunnen for planarbeidet
- mål for planarbeidet
- overordna føringer og planer
- dagens situasjon
- hvilke alternativer som skal utredes
- hvilke tema det skal utarbeides fagrapporter på
- hvilke tema som skal beskrives i planbeskrivelsen
- medvirkningsstrategi

De sentrale problemstillingene i plansaken er hovedsakelig knyttet til høyder på bebyggelsen og tilpasning til omgivelsene, samt bebyggelsesstruktur. I planprogrammet fremgår det at «Som en del av alternativ 1 skal det utforskes alternative høyder på bebyggelsen, blant annet høyder lavere enn det som regnes som høyhus (inntil 10 etasjer). Hvordan bebyggelsen avpasses mot tilstøtende bebyggelse og terreng skal

*utredes. Høyder/ struktur/ volumer skal vurderes i forhold til Posebyen som bevaringsverdig bygningsmiljø på den ene siden og Baneheia/ bevaringsverdig bebyggelse i Lømslands vei og på Fergefjellet i bakkant». Dette gir føringer for vurdering av høyder og bebyggelsesstruktur, og vil måtte svares ut når det etter hvert vil legges fram et komplett planforslag.*

Plan- og bygningssjefens mener at fremlagt planprogram er dekkende for å belyse formål med planarbeidet, forholdet til overordna planer og føringer, planprosessen (herunder medvirkning), alternativer som skal bli vurdert og behov for utredninger.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planprogram for Kvartal 71 datert 20.11.20 fastsettes.

Venke Moe  
Plan- og bygningssjef  
Sign.

Eirik Heddeland Martens  
Planleder  
Sign.

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Vedlegg:

Kvartal 71 - planprogram - 20.11.20

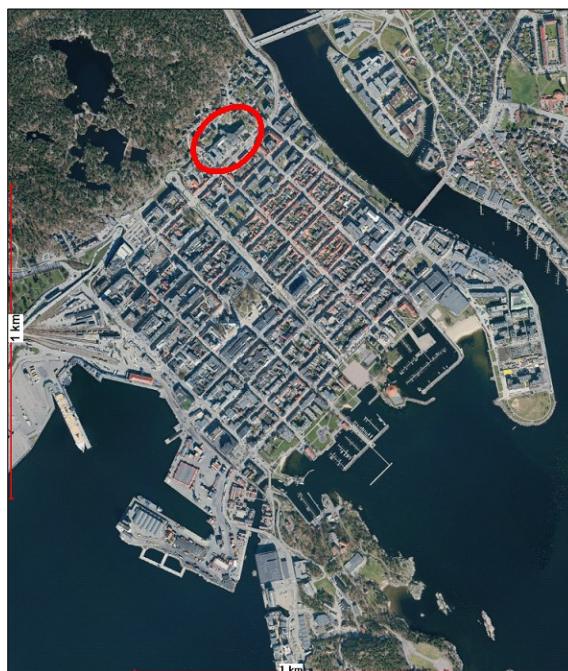
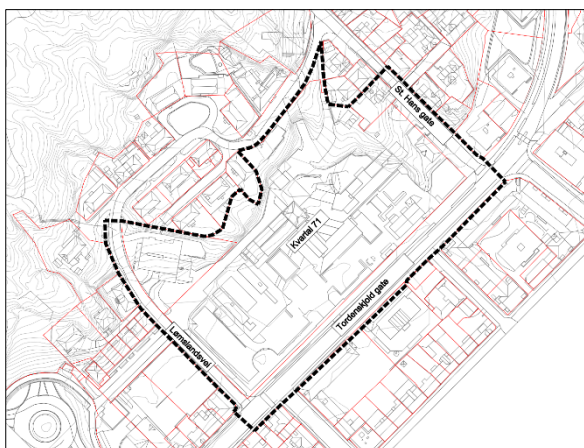
Kvartal 71 - oppsummering av innspill til oppstartsvarsel og planprogram

Kvartal 71 - innspill til oppstartsvarsel og planprogram

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Kristin Jarmund Arkitekter og Rambøll fremmer forslag til detaljregulering for Kvartal 71 på vegne av Samhøllsbyggnadsbolaget.

Planområdet ligger nordvest for Kvadraturen, mellom Posebyen og Baneheia. Eksisterende bygningsmasse har tidligere vært sykehus og er pr. i dag kontorbygg for fylkeskommunen og statlige etater.



## Planprogrammet

Det er utarbeidet et omfattende planprogram som blant annet beskriver

- bakgrunnen for planarbeidet
- mål for planarbeidet
- overordna føringer og planer
- dagens situasjon
- hvilke alternativer som skal utredes
- hvilke tema det skal utarbeides fagrapporter på
- hvilke tema som skal beskrives i planbeskrivelsen
- medvirkingsstrategi

Planprogrammet er illustrert med det materialet som forslagsstiller fikk utarbeidet i et parallelloppdrag i forkant av planprosessen. Dette forslaget utgjør utbyggingsalternativ 1, og skal utredes mot referansealternativet (0-alternativet). Referansealternativet er gjeldende reguleringsplan, dvs. eksisterende kontorbygg med mulighet for utvidelser.

Planprogrammet angir at det skal utforskes alternative høyder på bebyggelsen, og hvordan bebyggelsen avpasses mot tilstøtende bebyggelse og terreng skal utredes.

## Høring

Planprogrammet lå ute til offentlig ettersyn samtidig med melding om oppstart av planarbeid i perioden 29.09.20 – 10.11.20. I tillegg avholdt forslagsstiller åpen kontordag 3. november der også plan og bygg deltok. Det kom inn 23 merknader. I all hovedsak handler innspillene om selve plangrepet, og i liten grad om innholdet i planprogrammet. Merknadene er i sin helhet oppsummert i eget vedlegg, og det er ikke kommentert hvordan innspillene ivaretas. Når det etter hvert legges fram et planforslag til behandling vil det kommenteres hvordan innspillene fra myndigheter, naboer og andre interressenter ivaretas.

I det følgende oppsummeres kun innspillene som er relevante for planprogrammet:

#### Fylkesmannen i Agder:

- Ber om at det utarbeides en landskapsanalyse som belyser mulige fjernvirkninger av punkthus på opptil 15 etasjer, sett fra viktige målpunkt i friområder.
- Ber om at vindanalyse inkluderer potensiale for kuldedrenasje til gårdsrom og andre uteoppholdsarealer.

#### Plan og byggs kommentar:

- Fjernvirkninger ivaretas gjennom punkt om estetikk og byrom på s. 29 i planprogrammet: *Det utarbeides en 3D-modell for å undersøke fjernvirkninger, siklinjer og tilpasning til etablert bebyggelse i området.*
- Gjennom vindanalyser vil man vurdere kvaliteten for gårdsrom/ uteoppholdsarealer.

#### Statens vegvesen:

- Viser til behov for nye trafikkberegninger i krysset Festningsgata/ Tordenskjolds gate.

#### Plan og byggs kommentar:

- På s. 27 i planprogrammet er det presisert at *trafikkberegninger, inkludert nye beregninger for krysset mellom Tordenskjoldsgate og Festningsgata, skal utarbeides.*

#### Ferjefjellet og Heidens Vel:

- Ber om at referansealternativet utredes som et reelt alternativ for utbygging av området til beboelse.
- Konsekvensutredning for trafikk, støy, luft og støv må også belyse konsekvenser for omkringliggende eiendommer.
- Illustrasjon som viser atkomst til Baneheia må også ta med seg St. Hans gate, og lekeplasser må vises i full størrelse.

#### Plan og byggs kommentar

- Referansealternativet, dvs. dagens kontorbygg med mulighet for utvidelser med formål kontor/tjenesteyting skal utredes som en del av prosessen, jf. planprogrammet. Det er ikke lagt opp til å utrede bruk/ombygging av eksisterende bygg til boligformål.
- Konsekvenser for omkringliggende eiendommer vil også vises i analyser.
- Illustrasjon av lekearealer og atkomster til Baneheia er beholdt.

#### Fortidsminneforeningen:

- Påpeker at konsekvensutredning må inneholde et klimaregnskap.
- Gjenbruk av det tidligere sykehuset til boligformål må få en inngående vurdering

#### *Plan og byggs kommentar*

- På s. 28 i planprogrammet er det tilføyd et krav om klimaregnskap for planforslaget, sett opp mot en transformasjon/ gjenbruk av eksisterende bygninger.
- Ang. gjenbruk, se kommentar til Ferjefjellet og Heidens Vel.

#### **Intern medvirkning**

Planprogram for Kvartal 71 ble tatt opp i forbindelse med drøfting av planinitiativet. Innspill fra andre kommunalsjefområder er tatt inn i planprogrammet som lå ute på høring.

## **PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANPROGRAMMET**

De sentrale problemstillingene i plansaken er hovedsakelig knyttet til høyder på bebyggelsen og tilpasning til omgivelsene, samt bebyggelsesstruktur. I planprogrammet fremgår det at «*Som en del av alternativ 1 skal det utforskes alternative høyder på bebyggelsen, blant annet høyder lavere enn det som regnes som høyhus (inntil 10 etasjer). Hvordan bebyggelsen avpasses mot tilstøtende bebyggelse og terreng skal utredes. Høyder/ struktur/ volumer skal vurderes i forhold til Posebyen som bevaringsverdig bygningsmiljø på den ene siden og Baneheia/ bevaringsverdig bebyggelse i Lømslands vei og på Fergefjellet i bakkant*». Dette gir føringer for vurdering av høyder og bebyggelsesstruktur, og vil måtte svares ut når det etter hvert vil legges fram et komplett planforslag.

Plan og bygg mener at fremlagt planprogram er dekkende for å belyse formål med planarbeidet, forholdet til overordna planer og føringer, planprosessen (herunder medvirkning) og alternativer som skal bli vurdert og behov for utredninger.

Plan og bygg anbefaler at planprogram for Kvartal 71 datert 20.11.20 fastsettes.

Elin Abel Bergland, 23.11.20